

До спеціалізованої вченої ради ДФ
70.985.015 у Хмельницькому університеті
управління та права імені Леоніда
Юзькова
29000, м. Хмельницький
вул. Героїв Майдану, 8

ВІДГУК

офіційного опонента *Шульги М.В.* на дисертацію

Ратушної Сабіни Ігорівни

“Право спільної сумісної власності на земельну ділянку”,

представлену на здобуття наукового ступеня доктора філософії

зі спеціальності 081 – Право

На сучасному етапі розвитку суспільства в умовах економічних перетворень, які відбуваються в країні, особливої актуальності набувають відносини у сфері права власності на землю та їх тривале реформування. Особливо вказані процеси стосуються права спільної сумісної власності на землю, яке ускладнене множинністю суб'єктів та потребує свого обґрунтування в межах земельного та цивільного права з огляду на особливий об'єкт правового регулювання.

Проблеми, які виникають у сфері права спільної сумісної власності на земельну ділянку, набувають особливої актуалізації в умовах розширення суб'єктного складу права спільної сумісної власності за рахунок співвласників багатоквартирного будинку, подальшого розвитку фермерського руху, визнання єдиної долі будівлі та земельної ділянки.

Серед гострих питань, які підкреслюють актуальність теми проведеного дослідження, слід виокремити особливий порядок розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній сумісній

власності, який погребує згоди всіх співвласників або передбачає необхідність визначення часток кожного співвласника, що досить ускладнює процедуру реалізації відповідного права.

Чинне земельне законодавство недостатньо розкриває правові механізми реалізації суб'єктивних прав на земельну ділянку в рамках правового регулювання відносин у сфері спільної сумісної власності, надаючи пріоритет договірному регулюванню таких правовідносин.

В юридичній науці України поки що відсутнє комплексне дослідження правових засад спільної сумісної власності на земельну ділянку. Дослідження актуальних питань у зазначеній сфері існує лише на рівні окремих наукових публікацій.

За таких умов є необхідність комплексного дослідження проблем правового забезпечення права спільної сумісної власності на земельну ділянку в Україні та формулювання пропозицій із метою вдосконалення законодавства у відповідній сфері.

Таким чином, актуальність теми дисертаційної роботи та її науково-практичне значення зумовлюються необхідністю проведення комплексного монографічного дослідження правового забезпечення здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку, вдосконалення чинного земельного законодавства в цій сфері та практики його застосування.

У контексті вищевикладеного, слід підтримати актуальність рецензованої роботи, спрямованої на комплексний науковий аналіз правових аспектів здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку, формулювання наукових висновків та практичних рекомендацій щодо вдосконалення відповідних правових приписів.

Таким чином, тема дисертаційного дослідження Ратушної Сабіни Ігорівни беззаперечно є актуальною, а її формулювання повністю відповідає характеру проблеми та змісту роботи.

Актуальність даної теми підкреслює її зв'язок з нормами Конституції України, Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на

нерухоме майно та їх обтяжень” від 1 липня 2004 року, Закону України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку” від 14 травня 2015 року, Указу Президента України “Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року” від 30 вересня 2019 р., а сама дисертація виконана відповідно до наукової теми Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова “Управлінські та правові засади забезпечення сталого розвитку України як європейської держави” на 2017-2026 роки (державний реєстраційний номер 011711000103).

Дисертація відповідає необхідним вимогам щодо наукової новизни. Наукова новизна дисертаційного дослідження Ратушної С. І. полягає в тому, що авторкою вперше у вітчизняній земельно-правовій науці здійснено комплексне наукове дослідження юридичної природи права спільної сумісної власності на земельну ділянку, за результатами якого сформульовано та обґрунтовано теоретичні положення та висновки, а також практичні рекомендації, спрямовані на удосконалення правового механізму забезпечення реалізації права спільної сумісної власності на земельну ділянку на етапі завершення земельної реформи в Україні.

Дисертантці вдалося провести глибоке та повне вивчення питань, пов’язаних із розкриттям особливостей становлення правового забезпечення права спільної власності на земельну ділянку в контексті історичних еволюційних процесів; проаналізувати юридичну природу права спільної власності на земельну ділянку в Україні; визначити поняття та особливості права спільної сумісної власності на земельну ділянку в Україні; з’ясувати правове забезпечення права спільної власності на земельну ділянку в інших державах; визначити особливості правового забезпечення права спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя; розкрити порядок реалізації права спільної сумісної власності на земельну ділянку членів фермерського господарств; розкрити правовий механізм здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку співвласників багатоквартирного житлового будинку; обґрунтувати зміст договірною

регулювання права спільної сумісної власності на земельну ділянку в Україні; визначити механізм поділу земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності та виділення частки співвласника тощо.

Належний ступінь обґрунтованості висновків та теоретичних положень дисертації досягнутий завдяки використанню різноманітних загальнонаукових та спеціально-юридичних методів наукового пізнання.

При написанні використовувались: діалектичний, системного, логічного аналізу та синтезу, формально-логічний, структурно-функціональний, порівняльно-правовий, історико-правовий, конкретизації і тлумачення правових норм, комплексного аналізу та інші методи наукового пізнання.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, обумовлений, передусім раціональною та логічно узгодженою структурою дисертаційного дослідження. Дисертація є логічно завершеним дослідженням. Вона складається зі вступу, двох розділів, що містять 9 підрозділів, висновків до кожного розділу, загальних висновків по дисертаційному дослідженню, списку використаних джерел. Змістовність та достовірність результатів роботи забезпечується посиланнями дисертантки на праці провідних науковців, широким застосуванням національної джерельної бази.

У вступі дисертаційного дослідження обґрунтовано актуальність теми дисертації, визначено його мету та завдання, об'єкт та предмет дослідження, теоретичну, методологічну основи роботи, наукові положення, що характеризують її новизну, практичне та теоретичне значення зроблених висновків і пропозицій, їх апробацію.

Перший розділ дисертації присвячений характеристиці теоретичних та законодавчих основ права спільної сумісної власності на земельну ділянку. У зазначеному розділі досліджено еволюцію права спільної власності на земельну ділянку на території України (підрозділ 1.1.), його юридичної природи (підрозділ 1.2.) та особливостей (підрозділ 1.3.). Здійснено аналіз правового регулювання спільної власності на земельну ділянку в зарубіжних

країнах (підрозділ 1.2.).

Другий розділ дисертації присвячено розгляду виникнення та здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку. Зокрема, досліджується право спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя (підрозділ 2.1.), членів фермерських господарств (підрозділ 2.2.), співвласників багатоквартирного будинку (підрозділ 2.3.). Проаналізовано договірний механізм права спільної сумісної власності на земельну ділянку (підрозділ 2.4.), особливості поділу земельної ділянки та виділу частки співвласника як підстави припинення права спільної сумісної власності (підрозділ 2.5.).

У висновках дисертації, які мають як практичне, так і теоретичне значення, згруповані пропозиції щодо вдосконалення приписів присвячених праву спільної сумісної власності на земельну ділянку.

Дисертантка підбрала, опрацювала та використала більшість наявних по темі публікацій з урахуванням іноземного досвіду. Окрім літератури із земельного права вона дослідила відповідну кількість праць із інших галузей юридичних наук (цивільне, господарське право тощо).

В поданій до захисту дисертації сформульований ряд важливих висновків і рекомендацій, що є новими для науки земельного права, достатньо аргументованими та виваженими.

Заслуговує на увагу вперше запропоноване авторкою визначення права спільної сумісної власності на земельну ділянку, як законодавчо забезпеченої можливості двох та більше осіб, спільно, без встановлення часток у праві власності, володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою як цілісним об'єктом на умовах визначених договором, законом чи рішенням суду, з урахуванням обмежень встановлених її правовим режимом [с. 93 дис.].

Дисертанткою вперше розкрито юридичну природу права спільної сумісної власності на земельну ділянку, що характеризується такими ознаками: множинність суб'єктного складу, що включає двох та більше осіб

як суб'єктів власності на одну земельну ділянку; законодавче обмеження суб'єктів спільної сумісної власності, як правило, фізичними особами, що мають сімейні або родинні відносини (крім випадків, визначених законом, зокрема, співвласників багатоквартирного будинку та жилого будинку); єдність об'єкта права як окремої земельної ділянки; подвійний характер правового режиму земельної ділянки, що включає договір сторін про порядок її використання та межі визначені земельним законодавством; обмеження об'єктного складу земельною ділянкою з визначеним цільовим призначенням; наявність двох груп правовідносин, які реалізуються в процесі здійснення права спільної сумісної власності та включають зовнішні і внутрішні відносини; можливість визначення часток співвласників; особливий порядок поділу земельної ділянки за умови визначення розміру часток у праві власності; необхідність досягнення спільного рішення щодо умов відчуження земельної ділянки як об'єкта відповідних прав [с. 24 – 25 дис.].

Теоретичним здобутком авторки є вперше обґрунтований висновок, що виникнення права спільної сумісної власності на земельну ділянку перебуває у прямій залежності не лише від наявності законодавчого визначення відповідних підстав, але і від волевиявлення сторін на підставі якого вони, за спільною згодою, можуть відійти від законодавчого закріплення права спільної сумісної власності на земельну ділянку [с. 93 дис.].

Дисертанткою вперше сформульовано поняття та визначені особливості правового режиму земельної ділянки співвласників багатоквартирного будинку: належить до земель житлової забудови; призначена для розміщення багатоквартирного будинку та прибудинкової території; поєднує функції просторово- операційного базису для житлового будівництва та забезпечення потреб й інтересів співвласників в процесі використання прибудинкової території; не є самостійним об'єктом оборотоздатності; право власності на таку ділянку належить співвласникам багатоквартирного будинку, право

користування може належати співвласникам багатоквартирного будинку або юридичним особам, які здійснюють її обслуговування; співвласниками можуть виступати фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава; співвласники не мають права на виділення в натурі частки; без належного оформлення прав на таку ділянку право власності на земельну ділянку є обмеженим; використання поєднується з вимогами законодавства щодо утримання та благоустрою; поєднує законодавче регулювання та домовленість співвласників у забезпеченні правового режиму [с. 214 – 215 дис.].

Певний науковий інтерес становить вперше запропоноване авторкою визначення механізму договірної регулювання права спільної сумісної власності на земельну ділянку, як системи узгоджених співвласниками правових засобів, за допомогою яких встановлюються та реалізуються оптимальні моделі поведінки учасників договірних відносин, включаючи володіння, користування, розпорядження, відтворення та охорону земельної ділянки, яка перебуває у спільній сумісній власності, з врахуванням збалансованості особистих та спільних інтересів співвласників, а також суспільних інтересів загалом [с. 179 дис.].

Заслугове на вперше обґрунтована авторкою необхідність застосування поділу земельної ділянки в разі реалізації права на виділ частки з права спільної сумісної власності за наявності лише двох співвласників, як суб'єктів відповідного права [с. 209 дис.].

Імпонує також пропозиція щодо визначені процедури поділу земельної ділянки спільної сумісної власності та виділення частки співвласника, шляхом: обґрунтування висновку, що укладення окремого договору щодо визначення часток варто проводити в разі відступу від рівності часток, за інших обставин про рівність часток можна зазначити у самому договорі про поділ земельної ділянки; виділення істотних умов договору про визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності; судового порядку поділу земельної ділянки за умови відсутності згоди одного з двох співвласників, що

потребує внесення змін до положень ч. 1 ст. 367 та ч. 2 ст. 372 ЦК України, якими передбачено можливість поділу земельної ділянки спільної сумісної власності за згодою усіх співвласників [с. 27 дис.].

Цікавим видається науковий підхід щодо умовного характеру визначення часток у праві спільної власності, що обумовлено часткою у вартості об'єкта власності і слугує переважно підставою для припинення права спільної власності [с. 28 дис.].

Заслуговує на увагу дослідження дисертанткою зарубіжного досвіду права спільної власності на земельну ділянку в частині особливостей правового забезпечення права спільної сумісної власності на земельну ділянку держав романо-германської правової системи [с. 77 – 91 дис.].

Наукові положення, висновки та рекомендації, сформульовані в дисертації, належним чином обґрунтовані і характеризуються високим ступенем наукової достовірності. Практична значимість дисертаційного дослідження Ратушної Сабіни Ігорівни полягає в можливості використання його результатів при вирішенні сучасних проблем правового забезпечення здійснення права спільної власності на землю в Україні. Отримані результати можуть мати велике значення у законотворчій та правозастосовчій діяльності. Проведене дослідження дає можливість розширити теоретичну і методологічну базу вивчення права власності на землю в Україні. Результати дисертаційного дослідження зможуть бути використані при розробці навчальних програм, підготовці підручників та навчальних посібників у процесі викладання курсів “Земельне право”, “Проблеми земельного права”, “Загальна теорія держави і права”, “Цивільне право” тощо.

Оцінюючи повноту викладу основних результатів дисертації, зазначимо, що основні результати дослідження, висновки та рекомендації апробовані у десяти наукових працях, зокрема двох наукових статтях у виданнях України, визначених фаховими з юридичних наук, двох – у періодичних наукових виданнях іноземних держав, які входять до Організації економічного

співробітництва та розвитку і ЄС, шести тезах доповідей на міжнародних наукових і науково-практичних конференціях.

Таким чином, проведений аналіз дисертаційної роботи Ратушної С.І. дає підстави для висновку про те, що сформульовані дисертанткою і винесені на захист положення є вагомим особистим вкладом дисертантки в розвиток науки земельного права і становлять безперечну наукову новизну.

Констатуючи позитивні положення даної роботи, разом з тим, до неї можна висловити й певні зауваження критичного характеру, вказати на деякі прогалини та положення, що є суперечливими, дискусійними або вимагають додаткової аргументації, корегування.

1. У представленому дослідженні основну увагу приділено лише громадянам як суб'єктам права спільної сумісної власності на земельну ділянку як того вимагає ч. 1 ст. 89 ЗК України. Однак, зазначаючи про множинність суб'єктів права, у роботі дисертанткою серед суб'єктів права спільної сумісної власності виокремлено територіальні громади та державу [с. 58; 215 дис.]. При захисті роботи бажано було б навести певні особливості здійснення вище вказаними суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку.

2. За наслідками дослідження у підрозділі 2.1. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя, авторка приходиться до висновку щодо виникнення права спільної сумісної власності подружжя в процесі виділення земельної ділянки власнику земельної частки паю (с. 27; 205 дисертації). Враховуючи безоплатний характер набуття права власності в процесі паювання земель та виділення земельної ділянки власнику земельної частки паю потребує додаткової аргументації позиції авторки, щодо юридичної природи вказаних правовідносин.

3. Дослідження права спільної сумісної власності на землю в зарубіжних країнах проведене у підрозділі 1.4. Правове регулювання спільної власності на земельну ділянку в зарубіжних країнах, дозволило здобувачці розкрити правові механізми виникнення та здійснення права спільної

власності на земельну ділянку в зарубіжних країнах. Однак, є необхідним почути думку автора, щодо особливостей правового забезпечення саме права спільної сумісної власності на земельну ділянку у законодавстві досліджуваних країн. Видається також цікавою думка здобувачки з приводу того, яких саме змін потребує вітчизняне законодавство з урахуванням зарубіжного досвіду.

4. Розкриваючи правовий механізм виникнення права спільної сумісної власності членів фермерського господарства авторкою серед підстав виникнення такого права розглядається придбання земельних ділянок для потреб ведення фермерського господарства. З метою посилення аргументації такої позиції авторці варто визначити критерії, які стали підставою для запропонованого висновку

5. У підрозділі 2.3. “Право спільної сумісної власності на земельну ділянку співвласників багатоквартирного будинку” дисертаційної роботи ґрунтовно досліджено особливості здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку власниками квартир та нежитлових приміщень. Із змісту чинної ч. 2 ст. 42 ЗК України випливає, що земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Проте такий порядок з 2015 р. до цих пір не встановлений. Може доречним було б надавати такі земельні ділянки у постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку, як це передбачено в одному із законопроектів, що перебуває на розгляді у Верховній Раді. Яка Ваша думка з цього приводу?

Але наведені зауваження мають рекомендаційний, дискусійний характер і істотно не впливають на загальну позитивну оцінку дисертаційної роботи Ратушної С. І. та не зменшують її теоретичну та науково-практичну значимість як для науки земельного права, так і для правозастосовної практики. Дисертація вносить конкретний вклад у розвиток земельно-правової

науки взагалі, та у дослідження правового забезпечення здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку зокрема.

Аналіз дисертації Ратушної С.І. та праць, опублікованих за темою дисертації, свідчить про актуальність обраної теми дослідження, достатню обґрунтованість наукових положень, висновків та рекомендацій, сформульованих в дисертації, їх достовірність і новизну, повноту їх викладу в опублікованих працях у фахових виданнях.

Таким чином, підсумовуючи викладене, слід відзначити, що дисертаційна робота Ратушної С.І. є самостійним науковим дослідженням, завершеною науково-прикладною роботою, основна цінність якої полягає в сформульованих дисертанткою обґрунтованих висновках та пропозиціях щодо вдосконалення відповідних правових приписів.

Що ж стосується тих висновків і пропозицій, які винесені на захист, то практично всі вони є достатньо аргументованими і становлять самостійний творчий доробок дисертантки.

Дисертаційна робота за своїм змістом і формою відповідає встановленим нормативним вимогам та профілю спеціальності 081 – Право.

Дисертація оформлена у повній відповідності з вимогами, що, пред'являються до монографічних досліджень такого типу.

Публікації дисертантки повною мірою відображають зміст дисертації.

Загальний висновок: Дисертаційне дослідження *“Право спільної сумісної власності на земельну ділянку”* повністю відповідає вимогам, передбаченим Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 2016 р. № 261 (із змінами від 3 квітня 2019 р. № 283) “Про затвердження Порядку підготовки здобувачів вищої освіти ступеня доктора філософії та доктора наук у закладах вищої освіти (наукових установах)”, Постановою Кабінету Міністрів України від 6 березня 2019 р. № 167 (із змінами від 9 червня 2021 р. № 608) “Про присудження ступеня доктора філософії”, Наказом Міністерства освіти і науки України від 12 січня 2017 р. № 40 (із змінами від 31 травня 2019 р. № 759) “Про затвердження вимог до оформлення

дисертації”, а його авторка – *Ратушна Сабіна Ігорівна* – за результатами проведення публічного захисту заслуговує на присудження наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – Право, галузь знань 08 Право.

**Офіційний опонент,
завідувач кафедри земельного та
аграрного права Національного юридичного
університету імені Ярослава Мудрого,
д.ю.н., професор,
член-кореспондент НАПрН України**



М.В. Шульга

М.В. Шульга

*Підпис проф. Михайла Шульги
засвідчує*

Внешній секретар Юридичного факультету